



Villepot

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

2

PLU Révision générale

Prescrit le 13 janvier 2021 par le conseil municipal

Arrêté le 9 juillet 2025 par le conseil municipal

Approuvé le 12 février 2026 par le conseil municipal

Le Maire de VILLEPÔT,
Philippe DUGRAVOT



PREAMBULE	5
AXE A : CONSTRUIRE UN PROJET DURABLE QUI PRESERVE L'ENVIRONNEMENT, LES PAYSAGES ET LES PATRIMOINES DE VILLEPOT	6
AXE B : UN PROJET DE DEVELOPPEMENT MESURE ET ADAPTE AUX ENJEUX.....	10

PREAMBULE

Le PADD, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, constitue la clé de voûte, qui tient tout l'édifice du Plan Local d'Urbanisme. Il est le document guide, dont dépendent les autres pièces du PLU, notamment les règlements écrit et graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le rapport de présentation.

Elaboré pour les 10 prochaines années, le PADD est d'abord l'expression d'un projet stratégique. Il traduit la volonté des élus locaux de définir, de conduire et d'orienter l'évolution de la commune à moyen et long terme. Le PADD doit imaginer et dessiner la commune de demain, dans une perspective de développement durable et un souci d'intérêt général.

Expression des choix communaux, le PADD est conditionné par le respect, la compatibilité et la prise en compte des politiques et réglementations nationales et supra communales, telles que la loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), les lois portant Engagement National pour l'Environnement, dites lois Grenelle, loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové (ALUR), loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF), loi Climat et Résilience, les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine et Estuaire de la Loire, le Schéma de Cohérence Territoriale de la CC Chateaubriant Derval (SCoT), le Programme Local de l'Habitat de la CCCD (PLH), etc.

Le PADD est élaboré sur la base du diagnostic, de l'état initial de l'environnement et des enjeux exposés dans le rapport de présentation du PLU (document 1A et 1B). Il doit prendre en compte les grandes orientations définies au niveau supra communal et respecter les principes légaux du développement durable précisés aux articles L.151-5 et L.153-12 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions obligatoires du PADD selon le Code de l'Urbanisme – article L. 151-5 :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Au regard des enjeux du territoire mis en évidence dans le rapport de présentation, le PADD de Villepot est orienté autour de deux axes :

- **Construire un projet durable qui préserve l'environnement, les paysages et les patrimoines de Villepot ;**
- **Un projet de développement mesuré et adapté aux enjeux.**

AXE A : CONSTRUIRE UN PROJET DURABLE QUI PRESERVE L'ENVIRONNEMENT, LES PAYSAGES ET LES PATRIMOINES DE VILLEPOT

OBJECTIF 1 : PRÉSERVER LE CADRE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DE LA COMMUNE

A. PRENDRE EN COMPTE LES MILIEUX NATURELS DE LA COMMUNE

Les milieux naturels participent au cadre de vie qualitatif de la commune, leur préservation et mise en valeur sont des enjeux forts pour maintenir ce cadre. Villepot présente une trame végétale d'intérêt (bocage, petits boisements) et une trame aquatique et humide à conserver (cours d'eau, ZNIEFF du cours d'eau de la Brutz et ses abords, zones humides, plans d'eau...). Pour préserver ce cadre, la commune a pour objectif de :

- Identifier et protéger les haies bocagères jouant un rôle paysager et hydraulique,
- Protéger les mares et les petits espaces boisés présents sur la commune,
- Protéger les zones humides conformément aux dispositions des deux SAGE qui s'appliquent sur le territoire (Vilaine, Oudon),
- Préserver les cours d'eau du territoire et leurs abords (notamment la Brutz).



B. PRÉSERVER ET CONFORTER LES PAYSAGES ET PATRIMOINES DE VILLEPOT

Villepot se caractérise par un relief ondulé, marqué par le réseau hydrographique, des paysages agricoles et naturels. La commune se caractérise également par son patrimoine bâti et architectural riche. Aussi bien facteurs d'identité locale que d'attractivité, ces éléments et paysages constituent une force pour le territoire et méritent d'être préservés et de bénéficier de mesures de protection et de mise en valeur. Pour cela, la commune souhaite :

- Protéger le patrimoine bâti (église, chapelle, maisons anciennes remarquables...) mais aussi le petit patrimoine non classé traditionnel de la commune (calvaires, statues, fours à pain, puits,),
- Accompagner les besoins d'évolution du patrimoine bâti et favoriser les bonnes pratiques de restauration des bâtiments,
- Accompagner et préserver l'activité agricole (bâtiments d'exploitations, terres agricoles...) garante du maintien des paysages,
- Porter une attention particulière au traitement qualitatif des entrées de bourg notamment depuis les deux axes structurants (RD 14 et RD 36),
- Permettre le développement des installations de production d'énergies renouvelables tout en restant vigilant à leur bonne intégration paysagère.



OBJECTIF 2 : CONSTRUIRE UN PROJET DURABLE ET RÉSILIENT FACE AUX RISQUES

A. GÉRER DURABLEMENT LA RESSOURCE EN EAU

Les ressources que sont le sol, l'eau et l'air sont indispensables aux équilibres de la vie humaine, animale et végétale. La disponibilité à long terme de la ressource en eau est aujourd'hui en partie menacée dans le cadre d'un réchauffement climatique amené à s'aggraver. De plus, le territoire est localisé à proximité et dans le périmètre de protection de la zone de captage de Soulvache, source d'alimentation indispensable au territoire communal et intercommunal. Le PADD développe en ce sens des orientations dédiées à la gestion durable de la ressource en eau :

- S'assurer de la conformité et de la capacité des équipements d'assainissement collectif à accueillir de nouveaux raccordements et assurer le traitement d'une charge plus importante,
- S'assurer de la capacité de la ressource en eau potable à alimenter la population actuelle et à accueillir de nouveaux besoins à moyen et long terme.



B. LIMITER LA VULNERABILITE DU TERRITOIRE AUX RISQUES NATURELS

Le territoire de Villepot est particulièrement soumis aux risques inondations (ruissellements, débordement de cours d'eau, accumulations...). La commune dispose de connaissances (Plan Communal de Sauvegarde, Atlas des zones inondables) et d'une étude en cours (Etude hydraulique et de ruissellement – EPTB Vilaine) afin de mieux connaître et anticiper ce risque. L'objectif pour le territoire sera de bien prendre en compte les connaissances des aléas, des secteurs à enjeux et d'assurer la protection des biens et des personnes face aux risques naturels :

- Préserver les éléments limitant les ruissellements et écoulements surfaciques des eaux (bocage, boisements, zones humides, aménagements hydrauliques en projet...),
- Limiter l'exposition des personnes et des biens au risque d'inondation par ruissellement et débordement de cours d'eau,
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

C. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NUISANCES

La commune présente également plusieurs zones susceptibles de générer des nuisances, notamment des bâtiments d'élevage à proximité du centre bourg et des zones de bruit (voies ferrées, RD 771 classée). Ces nuisances seront prises en compte dans le projet de révision, pour cela il est prévu de :

- Veiller à bien prendre en compte la présence de bâtiments d'élevage à proximité du centre bourg afin de limiter l'exposition éventuelle de nouvelles habitations à des nuisances sonores, olfactives, etc.
- Bien prendre en compte la présence de nuisances sonores sur la commune (voies ferrées, RD 771, la 2x2 voies) pour éviter tout impact sur les habitations.

AXE B : UN PROJET DE DEVELOPPEMENT MESURE ET ADAPTE AUX ENJEUX

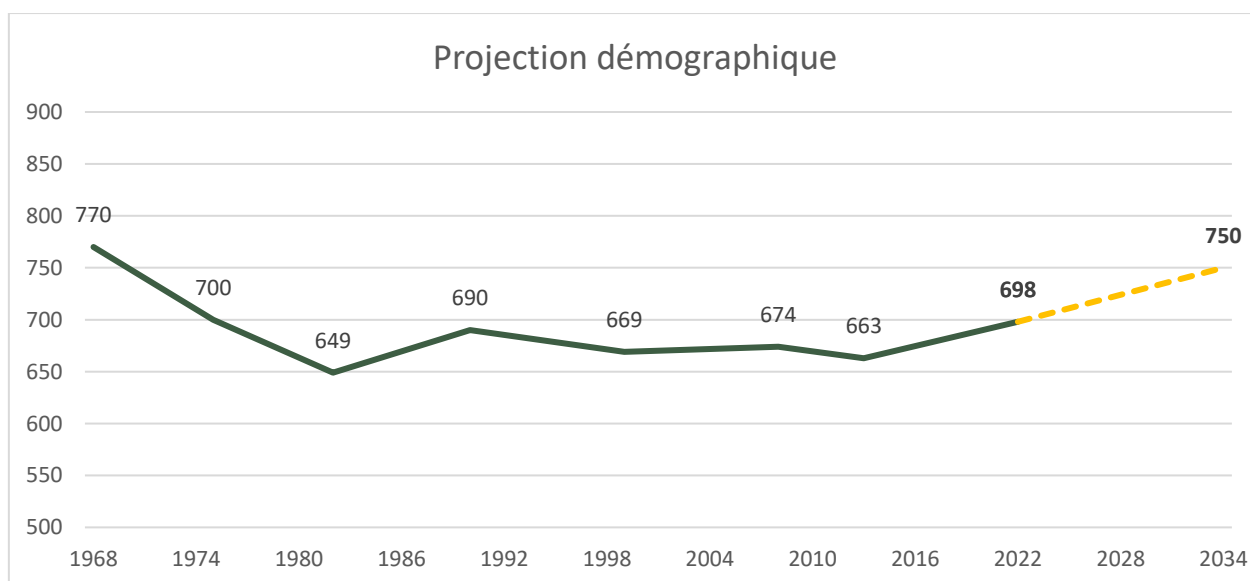
OBJECTIF 1 : FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS À VILLEPOT

Depuis 1999, le nombre d'habitants est constant et oscille autour de 670. Cette stabilisation de la population s'explique par des naissances plus nombreuses que des décès. En revanche, les départs sont plus nombreux que les nouvelles installations sur la commune. Entre 1999 et 2018, la variation annuelle de la population est de +0,05%, et durant la dernière décennie la variation est de +0,015%/an. À titre de comparaison, la Communauté de communes Châteaubriant-Derval enregistre une croissance de +0,4% sur cette même période.

En 2022, 698 habitants ont été recensés sur la commune. Le calcul d'évolution démographique se base sur ce dernier recensement.

L'équipe municipale souhaite conforter la tendance démographique observée au cours des dernières années et ainsi accueillir de nouveaux habitants de manière plus soutenue, avec un taux moyen de variation de **0,60%/an** soit l'accueil **d'une cinquantaine d'habitants supplémentaires** d'ici 2034, permettant d'atteindre **750 habitants**.

Cette projection démographique est compatible avec les objectifs démographiques définis par le SCoT.



OBJECTIF 2 : ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS À CE PROJET DÉMOGRAPHIQUE

En 2018, on recensait 336 logements à Villepot, dont 278 résidences principales (82,7%), 42 logements vacants (12,4%) et 17 résidences secondaires (4,9%). En 2022, de nombreux logements ont été réhabilités et ont été transformés en résidences principales, 14 logements vacants ont été recensés en 2022.

La taille des ménages est en diminution depuis 1968, mais reste tout de même légèrement supérieure à la moyenne de la CC Châteaubriant-Derval. En 2018, on recensait 2,4 personnes par ménage à Villepot. Il est estimé que la taille des ménages diminuera légèrement en corrélation avec les évolutions sociétales, pour se stabiliser à **2,25 personnes par ménage**, considérant les projections définies par le SCoT.

Pour stabiliser la population au niveau enregistré en 2018 (soit 675 habitants), il est nécessaire d'augmenter le nombre de résidences principales pour prendre en compte le desserrement des ménages, (de 2,40 en 2018 à 2,25 en 2034), il est estimé un besoin d'environ 20 logements.

Pour atteindre 750 habitants (soit une augmentation d'une cinquantaine d'habitants par rapport à 2022, 75 par rapport à 2018), il est nécessaire d'augmenter le nombre de résidences principales, l'équivalent d'une **vingtaine de résidences principales supplémentaires**.

Afin de répondre aux objectifs fixés, il est estimé un besoin **d'environ 40 résidences principales**.

A. FAVORISER LA MOBILISATION DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS ET SOUS-OCCUPÉS

En 2022, 14 logements sont recensés vacants sur la commune, l'équivalent approximativement à 4 à 5% du parc de logements de Villepot. Ce taux est considéré comme relativement faible, qui traduit une vacance fonctionnelle et par conséquent une situation presque tendue. Au regard des tendances actuellement observées, il est estimé que le **parc de logements vacants ne peut être mobilisé** dans l'accueil de population au cours des prochaines années.

En 2018, on dénombre 17 résidences secondaires, soit 4,9% du parc, ce qui est relativement faible. Aussi, l'objectif démographique ne peut s'appuyer sur la mobilisation de résidences secondaires à Villepot.

Sont également pris en compte les éventuels bâtiments implantés en zones agricoles ou naturelles pouvant changer de destination. Ils représenteraient 5 logements.

Pour améliorer l'optimisation de son parc de logements actuels, la commune souhaite promouvoir la réhabilitation et la mise aux normes de logements vétustes.

B. PERMETTRE LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS

Entre 2010 et 2021, 9 logements neufs ont été produits, uniquement sous la forme de logements individuels.

En considérant les projections en termes de besoin en logements ainsi que les possibilités déjà existantes pour y répondre, la production **d'environ 35 nouveaux logements sera nécessaire** à l'horizon 2034 comprenant densification, mobilisation de l'existant et extension.

La densification du bourg est privilégiée et permettrait la construction d'environ 7 logements.

Une ouverture à l'urbanisation est à envisager afin de répondre à l'objectif démographique et au besoin en logements.

Enfin, les logements produits entre 2018 et 2024 seront déduits de cet objectif de logements.

OBJECTIF 3 : PREVOIR UN DÉVELOPPEMENT COHÉRENT DU BÂTI EN FONCTION DE L'ORGANISATION DE VILLEPOT

Villepot est une commune rurale qui s'étend sur 8,2 km de long. Elle présente un centre-bourg qui a connu quelques évolutions notamment à l'ouest et de nombreux hameaux qui ponctuent le territoire.

Afin de préserver l'équilibre territorial, les élus souhaitent :

- Privilégier la densification du bourg.
- S'étendre sur les bordures extérieures de l'enveloppe urbaine du bourg lorsque cela est possible et ce de manière modérée.
- Encadrer le développement des hameaux en campagne, en autorisant les extensions mesurées des constructions principales, les annexes et en permettant le changement de destination pour les bâtiments identifiés.

OBJECTIF 4 : GARANTIR LA PÉRENNITÉ DES EQUIPEMENTS

La commune propose des équipements variés qui permettent de répondre aux besoins actuels : école, maison d'assistantes maternelles, city stade, stade de foot, bibliothèque, salle polyvalente et espaces de vie associative.

Les élus, conscients du rôle et de l'intérêt des équipements fonctionnels et qualitatifs souhaitent :

- Favoriser la pérennité des équipements actuellement en place (l'école notamment),
- Permettre l'installation/construction de nouveaux équipements sur la commune (par exemple : équipements de santé, loisirs),
- Prendre en compte les besoins de tous les habitants,
- Faciliter l'accès aux équipements, notamment en matière de stationnement, de cheminement piéton, piste cyclable.



OBJECTIF 5 : CONSERVER LA DYNAMIQUE AGRICOLE GARANTE DES PAYSAGES DE VILLEPOT

Le territoire de Villepot est caractérisé par une emprise agricole très conséquente. Les terres et activités agricoles y sont préservées : près de 91,5% du territoire est exploité et ainsi valorisé par l'agriculture, soit 18,84 km². L'activité agricole façonne le paysage et joue un rôle économique, en effet, 17 exploitants agricoles possèdent leur siège d'exploitation sur la commune en 2020.

- Maintenir l'activité agricole en protégeant les terres valorisées par l'agriculture notamment celles à haute valeur agronomique.
- Prendre en compte les sièges d'exploitation et les périmètres de réciprocité dans les choix d'urbanisation.
- Identifier les bâtiments, notamment agricoles, pouvant changer de destination, permettant ainsi la diversification de l'activité ou encore la réhabilitation de bâtiments n'ayant plus d'usage agricole.
- Accompagner la réalisation des projets liés à l'activité agricole, particulièrement autour des corps de ferme, notamment d'implantation, de diversification ou d'agrandissement d'exploitations agricoles.
- Prendre en considération les besoins en déplacements des engins agricoles.



OBJECTIF 6 : MODÉRER ET OPTIMISER LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Depuis la loi SRU de décembre 2000, la gestion économe des espaces est devenue un des piliers de la planification territoriale. Elle permet d'assurer un équilibre entre les objectifs de développement et les objectifs de préservation. C'est la condition première d'un développement durable des territoires, tel que préconisé depuis la Loi SRU, et réaffirmé par les Lois Grenelle et ALUR.

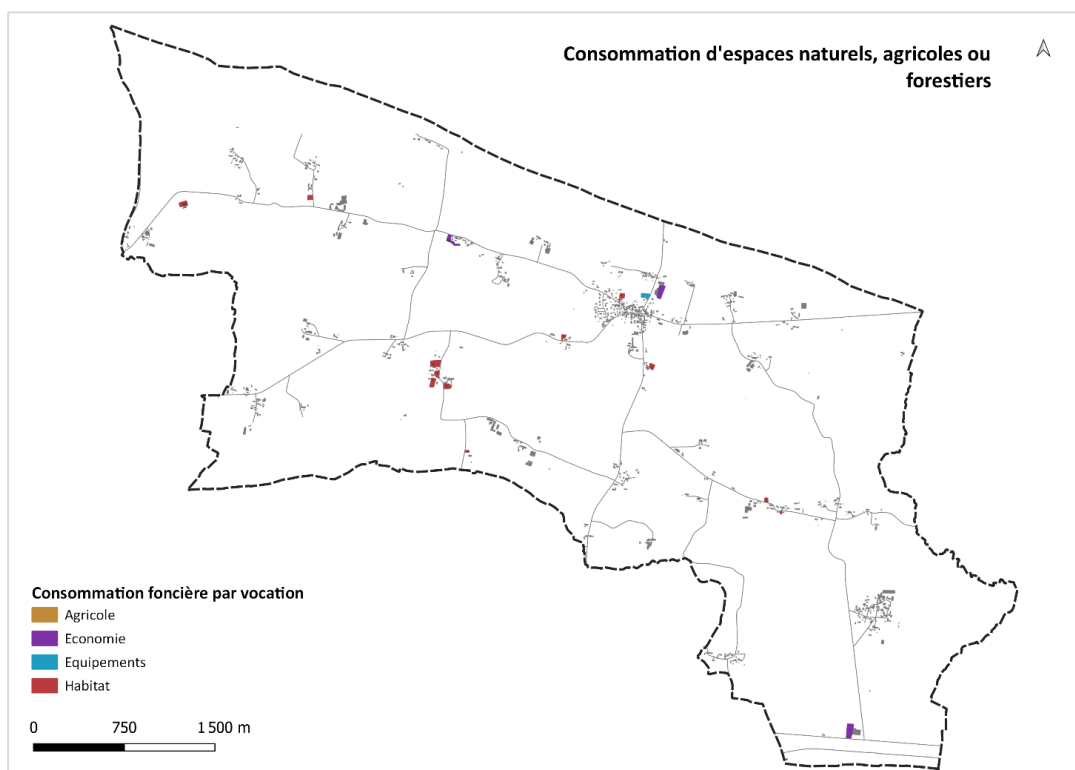
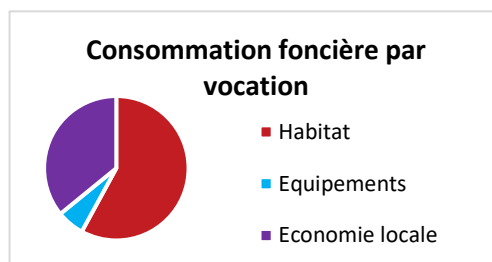
La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 fixe l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) d'ici 2050, et de réduction de 50% de la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030. Afin de déterminer la trajectoire de sobriété foncière pour la décennie 2021-2031, les acteurs de l'aménagement du territoire doivent mesurer la consommation d'espaces à usage naturel, agricole et forestier (dit « espace NAF ») sur la période précédente 2011 - 2021.

Le Département de la Loire-Atlantique, les agences d'urbanisme, ainsi que la DDTM 44 ont développé un nouvel outil, appelé *Conso ZAN 44*, en collaboration avec les ECPI et les communes, permettant **l'analyse de la consommation foncière sur la commune de Villepot et de mettre en évidence les nouvelles constructions sur le territoire, leur localisation et de quantifier les espaces consommés.**

POUR TOUTE VOCATION

Selon ConsoZAN44, sur l'ensemble du territoire de Villepot, **2,73 ha de terres agricoles, naturelles ou forestières** ont été consommés entre 2011 et 2021, repartis de la façon suivante :

- **1,43 ha** à vocation **d'habitat**, sous la forme de maisons individuelles.
- **0,20 ha** à vocation **d'équipements** : extension du parking du cimetière.
- **1,1 ha** à vocation **d'activité économique** : construction de plusieurs bâtiments dédiés à l'économie.



En lien avec la loi Climat et Résilience et ses décrets d'application, les élus s'engagent à modérer la consommation de terres agricoles, naturelles et forestières et de tendre vers une réduction de 50% de la consommation par rapport à celle enregistrée sur la dernière décennie, correspondant à **une enveloppe annuelle de 0,135 ha entre 2021 et 2031** puis une **tendance vers le Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050**.

Ainsi entre 2021 et 2034, **l'enveloppe approximative globale est de 1,5 hectares de terres agricoles naturelles et forestières**, pour les surfaces à vocation d'équipement, d'économie de proximité et d'habitat.

OBJECTIF 7 : RENFORCER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE

La commune de Villepot accueille des activités économiques tant commerciales qu'artisanales ou industrielles, dispersées sur l'ensemble du territoire communal, dans le bourg et dans des hameaux.

L'équipe municipale souhaite :

- Pérenniser le commerce de proximité, qui constitue également un lieu de rencontre et d'échange,
- Encourager l'implantation de nouveaux commerces,
- Permettre l'agrandissement des entreprises actuellement en place,
- Favoriser l'installation de nouvelles activités économiques sur l'ensemble du territoire,
- Encourager les initiatives locales.



OBJECTIF 8 : PRENDRE EN COMPTE ET REPONDRE AUX BESOINS DE DEPLACEMENTS ET DE MOBILITES

A. AMÉLIORER LA SÉCURITÉ AUX ABORDS DES ROUTES

Afin d'améliorer la sécurité dans le bourg et dans les hameaux, les élus souhaitent :

- Porter une attention particulière sur les secteurs réputés comme dangereux.
- Mutualiser les accès directs aux rues principales, dès que possible, en cas de création d'un lotissement ou d'une division parcellaire.

B. ANTICIPER ET REPONDRE AUX BESOINS DE STATIONNEMENT

230 places de stationnement public sont recensées sur le territoire communal, toutefois au regard de l'utilisation accrue de la voiture, les élus entendent :

- Anticiper et prévoir des stationnements visiteurs dans les futures opérations,
- Réfléchir à l'augmentation du nombre de places de stationnement dans le bourg, notamment rue du calvaire (à proximité de l'école).

C. PROMOUVOIR LA MOBILITE DOUCE

Des chemins ruraux sont présents sur la commune et la voie verte reliant Nantes au Mont Saint-Michel, en passant par Chateaubriant traverse le sud de la commune de Villepot, sans réel lien avec le bourg et les hameaux aux alentours.

Un contrat entre la Communauté de communes Chateaubriant Derval et le département est en cours de signature, ce dernier a notamment pour objectif de favoriser les connexions douces entre les différentes communes du territoire.

- Tirer profit de la voie verte, au sud du territoire,
- Recenser et protéger les chemins existants,
- Développer l'offre de cheminement doux, notamment à proximité des équipements, en direction du bourg et de la voie verte dans la mesure du possible.

